



RVK-35955 Beiðni um gögn vegna nýrrar stjórnslukæru nr_ UUA2603011_

Móttakið	23.3.2026 12:01:31
Búið til dags.	23.3.2026 17:34:12
Tilheyrir	USK26030395 - Stjórnslukæra til ÚUA nr. UUA2603011 - Framkvæmdir á jörðinni Hrafnhólar
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-35955

Beiðnin var stofnuð 23.03.2026
11:42

Beiðni um gögn vegna nýrrar stjórnslukæru nr. UUA2603011.

Diljá - Í dag 12:00

Góðan dag,
áframsendi

Upphafleg beiðni:

Góðan dag,

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru Kolbrúnar Önnu Sveinsdóttur, dags. 20. mars 2026, vegna framkvæmda á jörðinni Hrafnhólar. Frekari skýringar á kæruefni bárust úrskurðarnefndinni fyrr í dag, sjá viðhengi.

Áður en kærana verður tekin til meðferðar, eftir atvikum með því að borgaryfirvöldum verður gefinn frestur til að koma á framfæri athugasemdum við kærana og stöðvunarkröfuna, telur nefndin rétt að afla frekari gagna. Er því óskað eftir að öll gögn málsins verði afhent úrskurðarnefndinni **ekki síðar en**

fyrir hádegi á morgun þriðjudaginn 24. mars 2026. Er þá einkum óskað eftir upplýsingum um leyfisveitingar á jörðinni Hrafnhólum vegna þeirra framkvæmda sem munu nú eiga sér stað auk gagna um samskipti borgarinnar við kæranda vegna málsins.

Með
kve
ðju
f.h.
nefn
dari
nnar
Ólöf
Har
ðar
dótt
ir
skri
fsto
fum

aðu

Tel:
(+35
4)
575
871
0,
sím
atím
i kl.
10-
12

[ww](#)
[w.u](#)
[ua.i](#)
s - [
Fyrir
vari/
Disc
laim
er



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í dag 11:42

[Kaera_Thverarkot_Hrafnholar.pdf.pdf](#) (603 kB)

[Vidbotarupplýsingar.pdf](#) (621 kB)

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 20. mars 2026

KÆRA

Vegna framkvæmda, breyttrar landnotkunar og rangrar og ósamræmdrar framsetningar
landamerkjia – Þverárkot / Hrafnhólar, Kjalarnesi

Ég legg hér með fram kæru vegna framkvæmda á jörðinni Hrafnhólar, þar sem verið er að reisa mannvirki sem samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum virðist ætlað til hótél- og veitingareksturs, ásamt þegar framkvæmdri jarðvegsvinnu vegna fyrirhugaðs bílaplans sambyggjandi héraðsvegi, í kjölfar blindpunkts á veginum, sem tengist veitingarekstri undir yfirskriftinni „gróðurhús“.

Ég er eigandi aðbyggjandi jarðar, Þverárkots, og tel verulega annmarka vera á forsendum framkvæmdarinnar, bæði hvað varðar skipulag, leyfi og afmörkun lands.

GRUNDVÖLLUR KÆRU:

1. Skipulag og landnotkun

Ekki liggur fyrir hvort gildandi skipulag heimili rekstur hótels og veitingastaðar, ásamt umfangsmikilli ferðaþjónustu, á svæðinu. Slík starfsemi felur í sér breytta landnotkun og krefst skýrra skipulagsheimilda samkvæmt Skipulagslögum nr. 123/2010.

2. Skortur á upplýsingum og málsmeðferð

Þrátt fyrir ítrekuð erindi til hlutaðeigandi aðila innan Reykjavíkurborgar, svo sem byggingarfulltrúa, skipulagssviðs og ítrekun til sviðsstjóra umhverfis- og skipulagssviðs, hafa ekki borist efnisleg svör um leyfi, skipulagsstöðu eða málsmeðferð. Tel ég það brjóta gegn Stjórnsýslulögum nr. 37/1993 og Upplýsingalögum nr. 140/2012.

3. Ósamræmi og rangar framsetningar landamerkjia

Fyrir liggur að mismunandi landamerkjialínur eru birtar innan sama gagnagrunns og ganga sumar þeirra langt inná land Þverárkots. Gögn úr borgarvefssjá Reykjavíkurborgar sýna tvöfaldar og ósamræmdar landamerkjialínur á sama svæði. Mismunandi afmörkun er birt innan sama gagnagrunns, sem bendir til þess að ekki sé unnt að byggja ákvarðanir á traustum forsendum hvað varðar afmörkun jarðanna (sjá mynd 1).

4. Rangar upplýsingar í innsendum gögnum

Samkvæmt innsendum gögnum til Reykjavíkurborgar, þar á meðal umsókn eigenda Hrafnhóla um breytingu á skipulagi, eru landamerki sýnd með þeim hætti að þau ganga verulega langt inná land Þverárkots og samræmast ekki viðurkenndum gögnum. Vakin er athygli á að Reykjavíkurborg hefur nýlega breytt umræddum landamerkjunum í gagnagrunni sínum og bætt við óskiljanlegum línunum (sjá mynd 1).

5. Viðmið af síðu HMS og eldri heimildum

Gögn úr landeignaskrá HMS sýna samfellda og skýra afmörkun Þverárkots, í samræmi við eldri heimildir. Þar er hús mitt staðsett innan marka Þverárkots (sjá mynd 2).

6. Rangar upplýsingar um landnotkun

Í borgarvefssjá Reykjavíkurborgar er landbúnaðarsvæði Hrafnhóla sýnt ná yfir Þverárkot, þar á meðal yfir hús mitt og nærliggjandi land. Þetta er augljóslega rangt og bendir til verulegra annmarka í opinberum gögnum sem kunna að hafa áhrif á leyfisveitingar (sjá mynd 3).

7. Landfræðileg viðmið

Móskarðshnúkar eru í borgargögnum settir innan landamerkja Hrafnhóla, þrátt fyrir að þeir hafi ávallt tilheyrt Þverárkoti og ekki verið ágreiningur um það (sjá mynd 4).

8. Áhrif á nærliggjandi landnotkun, búrekstur og viðkvæm svæði

Fyrirhuguð starfsemi felur í sér aukna umferð, álag og röskun á svæði sem hefur verið skilgreint og nýtt sem landbúnaðarsvæði. Slík breyting getur haft bein áhrif á búrekstur, þar á meðal hrossa- og sauðfjárhald á svæðinu.

Jafnframt liggur svæðið að bakka laxveiðiarinnar Leirvogsár, þar sem aukin umferð, starfsemi og fráveitumál munu hafa áhrif á viðkvæmt náttúru- og útivistarsvæði. Slíkar aðstæður kalla á skýra skipulagslega umfjöllun og mat á áhrifum áður en heimildir eru veittar.

Í heild sýna framangreind atriði að töluverðir annmarkar eru á framsetningu landamerka og landnotkunar ásamt því að opinber gögn eru í miklu ósamræmi og í sumum tilvikum ranglega fram sett. Með hliðsjón af framangreindu tel ég verulega óvissu ríkja um forsendur leyfisveitinga og að ekki sé unnt að byggja ákvarðanir á ófullnægjandi og óáreiðanlegum gögnum.

KRÖFUR:

1. Að nefndin taki málið til meðferðar og meti lögmæti framkvæmdarinnar
2. Að kannað verði hvort leyfi og skipulagsheimildir liggi fyrir og séu byggð á réttum forsendum
3. Að sérstaklega verði tekin afstaða til landamerkja og eignarréttar
4. Að framkvæmdir verði stöðvaðar tímabundið á meðan málið er til meðferðar

Virðingarfyllt,
Kolbrún Anna Sveinsdóttir
Þverárkoti, 162 Reykjavík



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. apríl 2026
USK26030395

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. UUA2603011, kæra Kolbrúnar Önnu Sveinsdóttir, Þverárkoti, dags. 20. mars 2026.

Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu byggingarleyfis á lóðinni Hrafnhólum

Málavextir

Í júlí 2024 var sótt um leyfi til þess að byggja tveggja hæða gistiheimili, gróðurhús og geymsluskúr á lóðinni Hrafnhólum. Umsóknin kom fyrst inn á afgreiðslufund byggingarfulltrúa 30. júlí 2024 en var samþykkt á fundi þann 24. október 2024. Þann 1. október 2025 var byggingarleyfið gefið út.

Málsástæður kæranda

Kærð er útgáfa byggingarleyfis en einnig er gerð athugasemd við að fyrirspurnum hafi ekki verið svarað strax í febrúar 2026. Um aðrar málsástæður vísast til kæru.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Kærandi sendi fyrirspurnir til borgarinnar vegna framkvæmda sem hafnar voru á lóðinni Hrafnhólum í febrúar 2026. Kærandi hafði af því áhyggjur að nýtt deiliskipulag hefði verið samþykkt fyrir lóðina og gerði við það athugasemdir. Deiliskipulag hefur hins vegar ekki verið samþykkt.

Þegar deiliskipulag liggur ekki fyrir má, skv. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, veita byggingarleyfi ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Embætti skipulagsfulltrúa tók umsóknina til skoðunar í ágúst 2024 og gerði á sínum tíma ekki athugasemdir við þessi atriði. Í bókun skipulagsfulltrúa, dags. 14. ágúst 2024 kemur fram að samþykkt sé að falla frá grenndarkynningu þar sem leyfisskylda framkvæmdin varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjanda, sbr. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Í kjölfar fyrirspurna kæranda voru gögn málsins öll skoðuð aftur ítarlega. Sú vinna var í gangi er kæra barst þann 20. mars s.l. Fyrirspurnum kæranda hefur nú öllum verið svarað líkt og nefndin hefur þegar verið upplýst um en tilefni er til þess að fjalla nánar um grundvöll útgefna byggingarleyfisins.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er lóð Hrafnhóla á Landbúnaðarsvæði. Á landbúnaðarsvæðum eru heimilir gististaðir í flokki I-II en gera þarf grein fyrir öðrum flokkum í deiliskipulagi (AR2040, tafla 19.3). Við nánari skoðun á aðaluppdráttum þessa máls kom í ljós texti um gististað í flokki III. Niðurstaðan varð því að hið útgefna byggingarleyfi væri ekki í samræmi við gildandi skipulag fyrir Hrafnhóla.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík brást við þessu með því að stöðva framkvæmdir tafarlaust þann 26. mars 2026. Leyfishafa var veittur frestur til þess að koma að athugasemdum áður en teknar yrðu frekari ákvarðanir. Leyfishafi brást í kjölfarið hratt og



örugglega við og sendi nýja, uppfærða aðaluppdrætti til embættis byggingarfulltrúa þar sem flokki gististaðs var breytt úr flokki III í flokk II. Byggingarfulltrúi samþykkti breytingarerindi á afgreiðslufundi þann 14. apríl 2026. Stöðvun framkvæmda var í kjölfarið afturkölluð með bréfi, dags. 16. apríl 2026.

Niðurstaða

Hið kærða byggingarleyfi, að teknu tilliti til samþykkrts breytingarerindis frá 14. apríl 20206, er í samræmi við heimildir aðalskipulags hvað varðar landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Byggingarleyfið var ekki grenndarkynnt þar sem framkvæmdin er ekki talin varða hagsmuni annarra en umsækjanda.

Reykjavíkurborg telur ekki ástæðu til þess að ógilda hið útgefna byggingarleyfi og fer fram á að úrskurðanefndin hafi kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Snædís Karlsdóttir Bergmann
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík

Árið 2026, mánudaginn 11. maí, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. UUA2603011, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. september 2024 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir gistiheimili, gróðurhúsi og geymsluskúr á jörðinni Hrafnhólum á Kjalarnesi.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, 20. mars 2026, er barst nefndinni sama dag, kærir Kolbrún Anna Sveinsdóttir, eigandi jarðarinnar Þverárkots, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 24. september 2024 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir gistiheimili, gróðurhúsi og geymsluskúr á jörðinni Hrafnhólum á Kjalarnesi. Verður að skilja málskot kæranda svo að þess sé krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 24. mars 2026.

Málsatvik og rök

3. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 30. júlí 2024 var lögð fram umsókn um leyfi til byggingar gistiheimilis, gróðurhúss og geymsluskúrs á jörðinni Hrafnhólum. Um er að ræða jarðeign sem er á ódeiliskipulögðu svæði. Afgreiðslu málsins var frestað á fundinum. Í athugasemd skipulagsfulltrúa sem fylgdi gögnum málsins, dags. 14. ágúst 2024, var samþykkt að falla frá grenndarkynningu þar sem framkvæmdin væri ekki talin varða hagsmuni annarra en umsækjenda, sbr. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 24. september 2024 var málið tekið fyrir að nýju og umsókn um byggingarleyfi samþykkt. Á uppdrætti með umsókninni kom fram að tegund gististaðar verði „B. Stærra gistiheimili“ í flokki III. Gefið var út byggingarleyfi 1. október s.á.
4. Kærandi telur að ekki liggi fyrir skýr ákvörðun um leyfisveitingu eða heimild fyrir þeim framkvæmdum sem eigi sér stað á Hrafnhólum. Þá liggi ekki fyrir hvort gildandi skipulag heimili fyrirhugaða starfsemi, en framkvæmdirnar séu umfangsmiklar og feli í sér breytta landnotkun sem krefjist skýrra skipulagsheimilda samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Starfsemin hafi í för með sér aukna umferð, álag og röskun á viðkvæmu náttúru- og útivistarsvæði og svæðis sem skilgreint sé sem landbúnaðarsvæði.
5. Af hálfu Reykjavíkurborgar kemur fram að í tilefni af fyrirspurnum frá kæranda hafi öll gögn málsins verið skoðuð ítarlega. Við nánari skoðun á aðaluppdráttum hafi komið í ljós texti um gististað í flokki III. Hið útgefna byggingarleyfi hafi því „ekki verið í samræmi við gildandi skipulag fyrir Hrafnhóla.“ Byggingarfulltrúi hafi stöðvað framkvæmdir þann 26. mars 2026. Í kjölfarið hafi leyfishafi brugðist við og sent embætti byggingarfulltrúa uppfærða aðaluppdrætti þar sem flokkun gististaðar hafi verið breytt úr flokki III í flokk II. Breytingarerindið hafi verið samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. apríl s.á. Þá hafi stöðvun framkvæmda verið

afturkölluð með bréfi, dags. 16. s.m. Ekki séu fyrir hendi ástæður til að ógilda hið kærða byggingarleyfi.

Niðurstaða

6. Í máli þessu er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að samþykka umsókn um byggingarleyfi á jörðinni Hrafnhólum, L125690, en kærandi er eigandi aðliggjandi jarðar, Þverárkots, L125776. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 geta aðeins þeir sem eiga lögvarinna hagsmuna að gæta kært stjórnvaldsákvörðanir til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Skilyrði um lögvarða hagsmuni hefur verið túlkað svo að þeir einir teljist eiga lögvarða hagsmuni sem eiga einstaklingsbundinna hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir.
7. Hið kærða byggingarleyfi, ásamt síðari breytingum, felur í sér heimild til niðurrifs geymsluhúss og að í stað þess verði reist gistiheimili með átta herbergjum. Jafnframt felur leyfið í sér heimild til að byggja geymslu og gróðurhús. Við mat á því hvort hin umdeilda ákvörðun raski einstaklingsbundnum og verulegum hagsmunum kæranda verður m.a. að líta til fjarlægðar fasteignar kæranda frá hinum fyrirhuguðu framkvæmdum en ljóst er að þær munu standa í nokkurri fjarlægð frá bænum að Þverárkoti. Þykja framkvæmdir samkvæmt hinu kærða byggingarleyfi ekki vera þess eðlis að grenndarhagsmunum kæranda sé raskað þannig að teljist geti til verulegra hagsmuna. Verður máli þessu því vísað frá nefndinni.

Úrskurðarorð

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)